

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Gumshornet

716418-1856

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3-8
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13
Underskrifter .....	20

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Kassaflödesanalys** är uppgifter om räkenskapsårets förändringar av föreningens likvida medel (pengar).



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gumshornet, 716418-1856, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-19.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmar tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Harpan 52	1942	Gumshornsgatan 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 17 Narvavägen 25	Stockholm Stockholm

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
12 153m <sup>2</sup>	3 236 m <sup>2</sup>	15 389 m <sup>2</sup>	5 785 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	8 rok	12 rok
72	38	39	12	15	12	6	1	1



## Lokaler

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Kontor	260	26-01-31
Kontor	125	25-12-31
Kontor	205	26-06-30
Kontor	235	26-12-31
Kontor	31	24-12-31
Kontor	100	24-09-30
Frisör	128	24-09-30
Förskola	54	28-12-31
Lager	38	24-04-30
Lager	24	25-08-31
Lager	15	24-09-30
Lager	6	25-05-31
Lager (fd förråd)	18	25-12-31
Garage	2 015	varav 1 360 m <sup>2</sup> upplåtet med bostadsrätt och 430 m <sup>2</sup> upplåtet med hyresrätt
	<b>3 254</b>	

## Garage

Föreningen har i eget garage tillgång till 118 garageplatser. 111 av dessa är i garaget under jord och 7 är i fristående inomhusgarage i markplan. Merparten, 90 garageplatser är upplåtna med bostadsrätt och ingår som bostadskomplement till lägenheten. Övriga 28 garageplatser hyrs ut.

## Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Större projekt som genomförts under 2023 var att slutföra åtgärder med anledning av OVK-besiktningen avseende de lokaler som hyrs ut, översyn av belysning i allmänna utrymmen, lagning och ommålning av portalen mot Narvavägen samt genomförande av planerat underhåll av några hissar. En särskild grupp har undersökt hur ytor kan effektiviseras och omdisponeras för att skapa nya intäktsmöjligheter. En garagegrupp har undersökt förutsättningarna för installation av laddboxar i garaget. Arbetet med detta kommer att fortsätta under 2024.

Inom några år kommer föreningen att renovera golv och pelare samt elledningar i garaget.

## Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Cura Center AB
Trappstädning	Optimal Trappstädning
Bredband och TV	Tele2 Sverige AB



### Medlemsinformation

Föreningen hade 261 (fg. år 259) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2022). Under året har 16 (fg. år 22) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Johan Kleberg	Styrelseordförande
Björn C Andersson	Kassör
Lena Ramberg	Sekreterare
Karl Lallerstedt	Ledamot
Jan-Åke Glommen	Ledamot
Alexander Wijkman	Ledamot
Peter Clarkson	Suppleant
Mikael Torlöf	Suppleant

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Olof Carlsson, Finnhammars Revisionsbyrå AB	Ordinarie revisor
Staffan Åkerfeldt	Förtroendevald revisor

### Valberedning

Eva Rehde	Sammanställande
Henrik Loctander	
Maria Lindholm	
Christina Hagman-Odlander	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande



underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

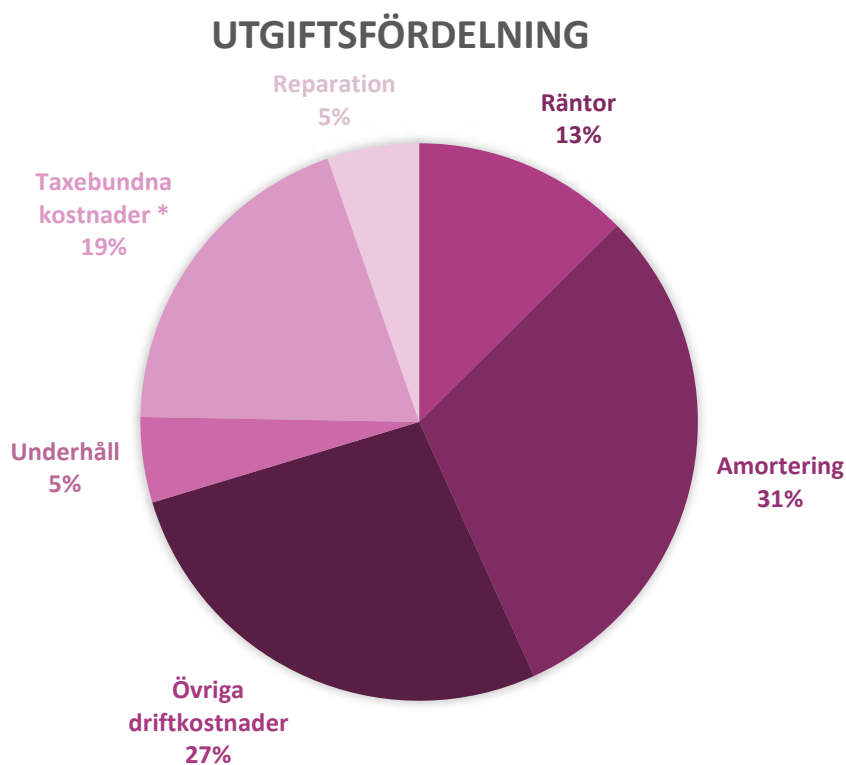
Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna (fg. år 10%). Från 2024-04-01 höjs garageplatserna med 5% (fg. år ingen höjning)

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 661 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 661 kr/m<sup>2</sup>).

### Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår bredband och TV basutbud via Tele2.



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	337	304	310	250
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter bostäder	661	601	601	576
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter garage	0	0	0	0
Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter	2 316	2 135	1 933	1 827
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	67,4	66,8	69,1	69,6
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	152	386	147	128
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt	5 267	5 596	5 820	5 831
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	4 625	4 914	5 111	5 120
Räntekänslighet, %	8,86	10,35	10,77	11,25
Nettoomsättning, tkr	11 919	10 906	10 573	10 055
Resultat efter finansiella poster	737,0	564	-730	-837
Soliditet %	53,5	52,1	50,8	51,4

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta

Yta bostadsrätter bostäder	Yta bostads- rätter garage	Yta lokal hyresrätt	Total yta
12 153 m <sup>2</sup>	1 360 m <sup>2</sup>	1 669 m <sup>2</sup>	15 389 m <sup>2</sup>

### **Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>**

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### **Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt**

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

### **Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt garage**

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt

### **Årshyra kr/m<sup>2</sup> hyresrätter**

Årshyran dividerat med ytan lokaler och garageplatser upplåten med hyresrätt.

### **Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt**

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

### **Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>**

Räntebärande skulder dividerat med totalytan.

### **Räntekänslighet, %**

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.

Visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1,0%.

### **Nettoomsättning**

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl. uppmätta förbrukningar.

### **Soliditet i %**

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Upplysning om årets resultat

Årets resultat uppgår till 736 957 kr. Det positiva resultatet beror främst på ett statligt energibidrag på 312 756 kr samt betydligt lägre energikostnader 2023 jmf med 2022.

## Förändringar i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Insatser, upp- låelseavgifter</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets början	56 307 123	37 990 065	4 230 453	-12 435 927
Återköp av bostadsrätt	2 303 000			
Inbetalda insatser återköp	-2 280 000			
Avsättning för yttre underhåll			1 091 094	-1 091 094
Uttag från yttre underhållsfond			-1 286 453	1 286 453
Årets resultat				736 957
Belopp vid årets slut	<b>56 330 123</b>	<b>37 990 065</b>	<b>4 035 094</b>	<b>-11 503 611</b>

## Resultatdisposition

	<b>Belopp i kr</b>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-12 240 568
Årets resultat	736 957
<b>Totalt</b>	<b>-11 503 611</b>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 091 094
Uttag från fond för yttre underhåll	-1 620 363
Balanseras i ny räkning	-10 974 342
<b>Summa</b>	<b>-11 503 611</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 919 185	10 905 968
Övriga rörelseintäkter	3	392 529	90 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 311 714</b>	<b>10 996 364</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 668 997	-5 621 703
Underhållskostnader	5	-1 620 363	-1 286 453
Övriga externa kostnader	6	-505 492	-633 092
Personalkostnader	7	-133 749	-104 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 828 452	-2 828 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 757 053</b>	<b>-10 474 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 554 661</b>	<b>521 761</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 574 457	1 679 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	158 448	54 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 550 609	-1 691 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-817 704</b>	<b>42 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>736 957</b>	<b>564 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>736 957</b>	<b>564 346</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	136 674 739	139 503 191
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 674 739</b>	<b>139 503 191</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	18 737 004	18 737 004
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 737 004</b>	<b>18 737 004</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 411 743</b>	<b>158 240 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		254 138	418 301
Övriga fordringar		189 342	182 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	490 224	338 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>933 704</b>	<b>939 277</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristig placering i bank		2 100 000	4 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 100 000</b>	<b>4 400 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 898 281</b>	<b>1 629 790</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 931 985</b>	<b>6 969 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 343 728</b>	<b>165 209 262</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 482 647	36 482 647
Återköp bostadsrätt		-7 637 400	-5 357 400
Uppskrivningsfond		37 990 065	37 990 065
Upplåtelseavgifter	14	27 484 876	25 181 876
Fond för yttre underhåll		4 035 094	4 230 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 355 282</b>	<b>98 527 641</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 240 568	-13 000 273
Årets resultat		736 957	564 346
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 503 611</b>	<b>-12 435 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 851 671</b>	<b>86 091 714</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Checkräkningskredit		260 682	-
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	15,17	30 930 000	34 930 000
Övriga långfristiga skulder		194 167	109 167
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 384 849</b>	<b>35 039 167</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15	40 238 750	40 690 000
Förskott från kunder		20 285	18 041
Leverantörsskulder		857 486	555 994
Skatteskulder		38 469	24 609
Övriga kortfristiga skulder		461 171	296 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 491 047	2 493 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 107 208</b>	<b>44 078 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 343 728</b>	<b>165 209 262</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 554 661	521 761
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 828 452	2 828 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor</b>	<b>4 383 113</b>	<b>3 350 213</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	1 574 457	1679420
Erhållna räntor	158 448	54 667
Erlagda räntor	-2 550 609	-1 691 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar</b>	<b>3 565 409</b>	<b>3 392 798</b>
<b>i röreskapitalet</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 572	-285 772
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	480 078	-469 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 051 059</b>	<b>2 637 617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Övriga kortfristiga placeringar	2 300 000	-4 400 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 300 000</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 303 000	4 900 557
Återköp	-2 280 000	-4 866 800
Utnyttjande av checkkredit	260 682	
Amortering av lån	-4 451 250	-3 030 000
Depositioner	85 000	-72 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 082 568</b>	<b>-3 068 243</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 268 491</b>	<b>-4 830 626</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 629 790</b>	<b>6 460 416</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 898 281</b>	<b>1 629 790</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), kompletterad med BFNAR 2023:1.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Byggnad, stomme	1,0 %
Stammar, värme (bytt till Bergvärmepump)	4,0 %
Tak	5,0 %
Fasad och balkong	1,0 %
Terrasser	2,0 %
Fönster	2,0 %
Garage	5,0 %
Bergvärmepump	3,3 %
Soprum	10,0 %
Låssystem	7,0 %
Gårdsbjälklag	2,0 %

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital. Årets



underhållskostnader redovisas i resultaträkning i årets resultat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### Skatter

#### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	8 035 743	7 303 221
Hysesintäkter, lokaler	2 928 742	2 580 944
Hysesintäkter, garageplatser	1 003 833	982 500
Hysesintäkter, övriga objekt	15 000	7 500
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	43 753	56 103
	<b>12 027 071</b>	<b>10 930 268</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Lokaler	-57 292	-
Garage	-9 181	-16 800
Övriga objekt	-41 414	-7 500
	<b>-107 886</b>	<b>-24 300</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>11 919 185</b>	<b>10 905 968</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utförda extraarbeten till medlemmar	22 151	22 937
Pantnoteringar, överlåtelse	51 073	45 399
Statliga bidrag	312 756	-
Övriga intäkter	6 549	22 060
<b>Summa</b>	<b>392 529</b>	<b>90 396</b>



## Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 007 657	937 276
Snöröjning	36 946	48 219
Hisskostnader	48 466	65 129
Reparationer	547 439	364 435
Fastighetsel inkl. el för bergvärme	1 294 103	1 740 061
Fjärrvärme	636 831	533 691
Vatten	404 776	365 547
Sophämtning	231 251	245 333
Fastighetsförsäkring	121 838	109 859
Självrisker och försäkringsskador	133 983	108 164
Kabel-TV, Bredband	350 364	344 853
Fastighetskatt/-avgift	620 622	606 762
Övrigt	234 721	152 374
<b>Summa</b>	<b>5 668 997</b>	<b>5 621 703</b>

## Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
OVK	167 742	762 827
Källarutrymmen	-	7 973
Vatten & Avlopp	645 868	459 623
Garage	16 431	44 314
Hissar	105 418	-
Balkonger/terasser	397 500	-
Hårdgjorda ytor	241 064	-
Övrigt underhåll	<b>46 340</b>	11 716
<b>Summa</b>	<b>1 620 363</b>	<b>1 286 453</b>



## Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningsaktiviteter	13 720	7 798
Revision	82 695	76 513
Förvaltningskostnader	282 727	239 100
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	52 818	55 542
Konstaterad kundförlust	-	92 607
Bostadsrätterna	-	100 525
Övriga externa kostnader	73 532	61 007
<b>Summa</b>	<b>505 492</b>	<b>633 092</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arbetsmarknadsförsäkring	-	-15 812
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	28 749	24 115
<b>Summa</b>	<b>133 749</b>	<b>104 903</b>

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	2 828 452	2 828 452
<b>Summa</b>	<b>2 828 452</b>	<b>2 828 452</b>

## Not 9 Resultat från andra finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelningen från Brandkontoret	1 574 457	1 679 420
<b>Summa</b>	<b>1 574 457</b>	<b>1 679 420</b>





## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, efterbevakning av hyresfordran	72 974	49 967
Ränteintäkter, övriga	85 474	4 700
<b>Summa</b>	<b>158 448</b>	<b>54 667</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	193 171 302	193 171 302
<b>Vid årets slut</b>	<b>193 171 302</b>	<b>193 171 302</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 668 111	-50 839 659
-Årets avskrivning	-2 828 452	-2 828 452
<b>Vid årets slut</b>	<b>-56 496 563</b>	<b>-53 668 111</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 674 739</b>	<b>139 503 191</b>
<b>Varav mark</b>	<b>16 784 860</b>	<b>16 784 860</b>
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Taxeringsvärde byggnader	203 800 000	203 800 000
Taxeringsvärde mark	539 800 000	539 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>743 600 000</b>	<b>743 600 000</b>

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Allframtidförsäkring, Brandkontoret	18 737 004	18 737 004
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 737 004</b>	<b>18 737 004</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäksränta	44 214	32 507
Fastighetskötsel	154 669	38 667
Bredband	89 439	88 844
Ekonomisk förvaltning	55 105	51 532
Fastighetsförsäkring	64 475	57 363
Hiss, serviceavtal	82 322	42 584
Övriga förutbetalda intäkter	-	26 866
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>490 224</b>	<b>338 363</b>

### Not 14 Upplåtelseavgift

	2023-12-31	2022-12-31
Upplåtelseavgifter	27 484 876	25 181 876
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 484 876</b>	<b>25 181 876</b>

### Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Lånegivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Swedbank	4,617%	2024-02-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank	4,51%	2024-03-28	2 000 000	4 000 000
Swedbank	4,50%	2024-03-28	2 000 000	4 000 000
Swedbank	4,500%	2024-03-28	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2,69%	2024-04-25	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	4,586%	2024-09-30	6 288 750	6 353 750
Stadshypotek	4,586%	2024-09-30	10 950 000	10 950 000
Swedbank	2,30%	2024-10-25	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,960%	2025-01-30	6 000 000	6 386 250
Swedbank	2,81%	2025-04-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,40%	2025-10-24	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,52%	2026-01-23	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,62%	2026-12-22	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,850%	2027-06-30	6 930 000	6 930 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>71 168 750</b>	<b>75 620 000</b>
varav kortfristig del av långfristig skuld			-40 238 750	-40 690 000
<b>Summa långfristiga lån</b>			<b>30 930 000</b>	<b>34 930 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut 56,5%.



Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr (fg. år 130 000 kr)  
Lån som förfaller inom ett år: 40 238 750 kr (fg. år 40 690 000 kr)

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	30 930 000		30 930 000	34 930 000	-	34 930 000

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	135 849	153 271
Förskottsaviserade avgifter & hyror	1 778 354	1 733 348
Fjärrvärme	113 934	78 252
Fastighetsel inkl. el för bergvärme	190 126	386 974
Vatten	67 770	56 803
Revision	51 444	45 000
Återvinning	23 525	21 145
Terrassrenovering	105 000	-
Övriga upplupna kostnader	25 045	18 905
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>2 491 047</b>	<b>2 493 698</b>

## Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	79 850 000	79 850 000
	<b>79 850 000</b>	<b>79 850 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Stockholm 2024-

Johan Kleberg  
Styrelseordförande

Lena Ramberg

Karl Lallerstedt

Björn C Andersson

Jan-Åke Glommen

Alexander Wijkman

Våra revisionsberättelser har lämnats 2024-

Olof Carlsson  
Auktoriserad revisor

Staffan Åkerfeldt  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lena Ulrika Ramberg**

Styrelseledamot

Serienummer: 00a179f33db783[...]6f32e3c29188e

IP: 151.177.xxx.xxx

2024-05-07 09:44:10 UTC



**Jan-Åke Glommen**

Styrelseledamot

Serienummer: 5b8f80dbc71b9f[...]9a9b2bee2a3ba

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-07 11:23:20 UTC



**JOHAN KLEBERG**

Ordförande

Serienummer: a1bfaa9e9f592f[...]81d929712bf82

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-05-07 12:14:43 UTC



**Björn Carl Håkan Andersson**

Styrelseledamot

Serienummer: 6385c1d477dc9c[...]98df2bb0f4b59

IP: 81.26.xxx.xxx

2024-05-08 09:10:44 UTC



**Karl Lallerstedt**

Styrelseledamot

Serienummer: c198941be54364[...]254e05463edae

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-05-08 20:43:59 UTC



**Alexander Bengt Pal Wijkman**

Styrelseledamot

Serienummer: df964ba6dcaa8d[...]75a4aecbdec46

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-09 10:41:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: 55NTY-011NL-7NY0W-ATTMU-8ZPXU-6U25G

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Olof Carlsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 20d1ac89014880[...]Ja4eaa75648f08

IP: 81.26.xxx.xxx

2024-05-10 06:25:14 UTC



## STAFFAN ÅKERFELDT

Föreningsvald revisor

Serienummer: 408bbb95470cc5[...]bb1077721c562

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-05-10 09:16:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>